

TIRGUS PĀRSKATS

Dzīvokļi jaunajos projektos 2024. gada pirmais pusgads

Dzīvokļi jaunajos projektos

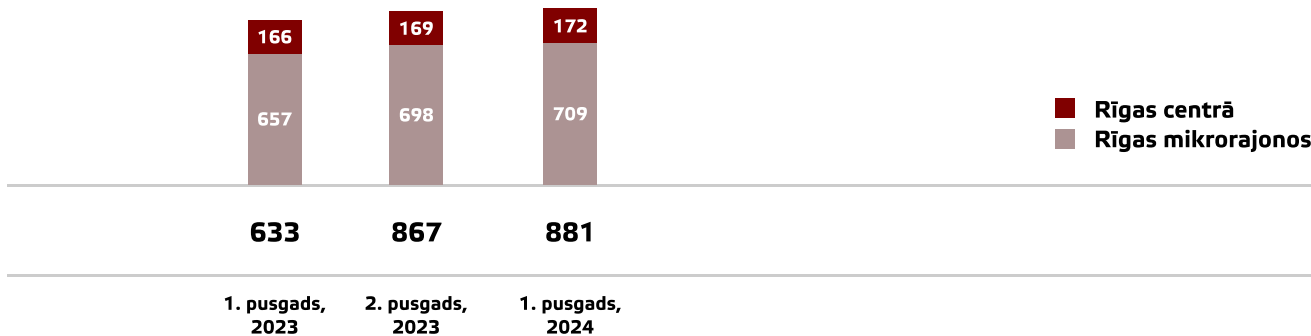
2024. gada pirmais pusgads

Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā

Salīdzinot ar 2023. gadu, jauno projektu tirgū 2024. gadā aktivitāte kopumā nedaudz palielinājās – darījumu skaits 2024. gada pirmajā pusgadā bija par 2 % augstāks nekā pagājušā gada otrajā pusgadā. Savukārt salīdzinājumā ar 2023. gada pirmo pusgadu darījumu skaits šogad bija par 7 % lielāks. Darījumu skaits pirmajā pusgadā bija lielāks gan Rīgas mikrorajonos (+2 %), gan Rīgas centrā (+2 %).



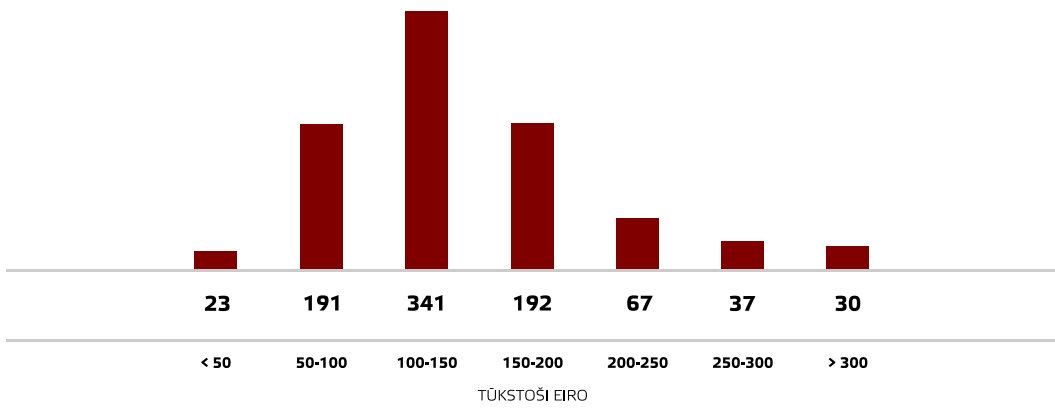
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 2023. gadā, var secināt, ka visvairāk darījumu (39 %) notika cenu robežās no 100 000 līdz 150 000 eiro. Visvairāk šajā cenu diapazonā reģistrēti dzīvokļu darījumi Rīgas mikrorajonos.

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2024. gada pirmajā pusgadā, EUR

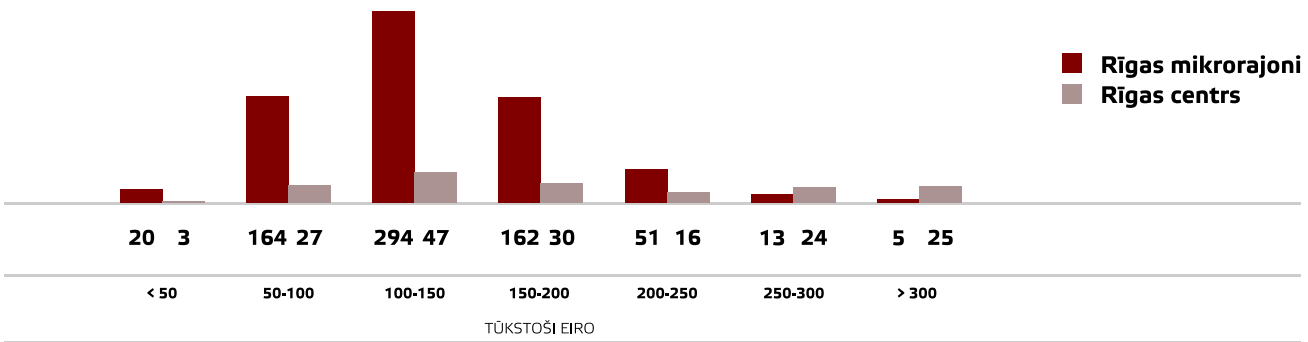


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centrā visvairāk darījumu notika cenu diapazonā no 100 000 līdz 150 000 eiro. Tie pārsvarā bija divstābu dzīvokļi (75 %) – gan XXI gadsimta sākumā būvētās, gan pēdējos gados jaunuzceltās ēkās. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunuzceltā daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Dainas ielā 10A, kur pārdoti nelielas platības (41-42 m²) divstābu dzīvokļi. Tādējādi dzīvokļu kvadrātmetra cenas šajos darījumos bija augstas, dažos darījumos pārsniedzot 3500 EUR/m².

Arī Rīgas mikrorajonos visvairāk darījumu notika cenu diapazonā no 100 000 līdz 150 000 eiro. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunuzceltā daudzdzīvokļu projektā “Mārpagalma”, kas atrodas Rīgā, Zemaišu ielā 11.

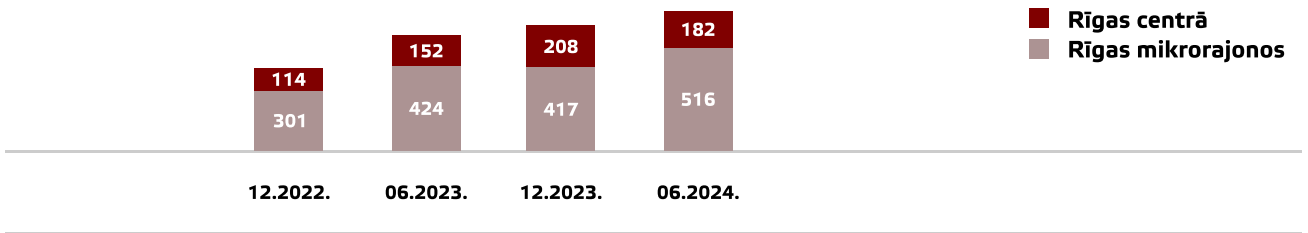
Rīgas centra un mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2024. gada pirmajā pusgadā, EUR



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2023. gada beigām, 2024. gada vidū jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā bija lielāks – par 12 %. Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums palielinājās Rīgas mikrorajonos – par 24 %. Turpretim Rīgas centrā piedāvājums bija par 13 % mazāks nekā 2023. gada beigās. Jūnijā novērots arī piedāvājuma augstākais līmenis kopš 2022. gada beigām.

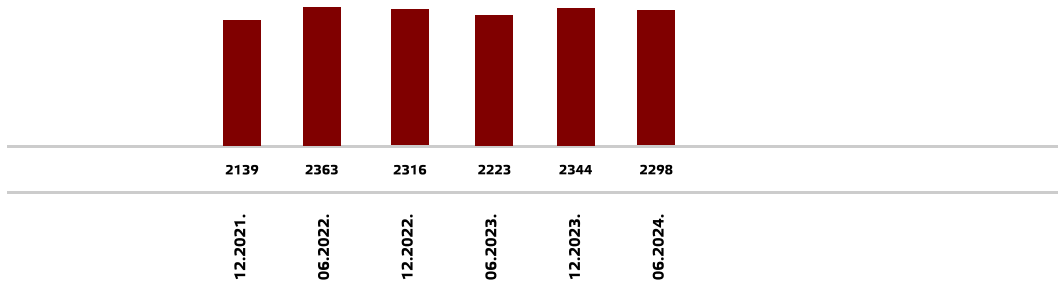
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgā 2024. gada vidū kopumā bija ap 700 dzīvokļu piedāvājumiem jaunajos projektos (2023. gada beigās – 630). Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2298 EUR/m², kas bija par 2 % zemāka nekā 2023. gada beigās, bet par 3 % augstāka nekā 2023. gada vidū. Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena 2024. gada vidū bija 2099 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena sasniedza 2861 EUR/m².

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



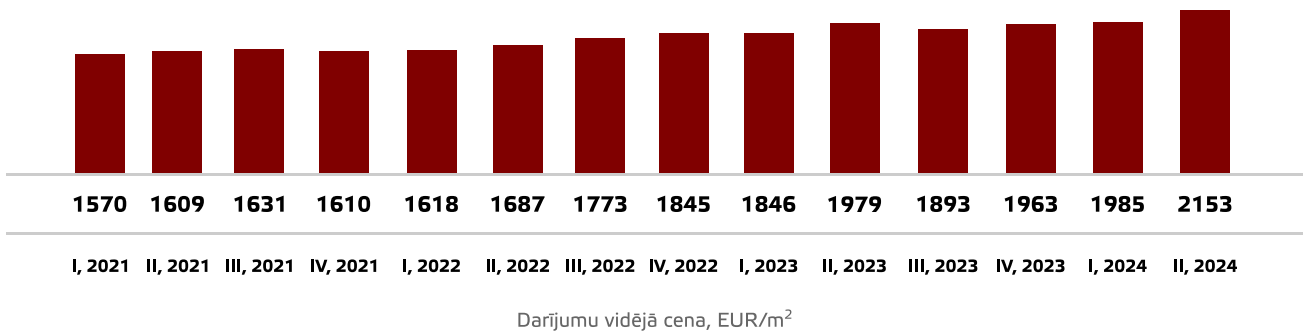
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2024. gada vidū sasniedza 2153 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas bija par 10 % augstākas nekā 2023. gada beigās. Savukārt, salīdzinot ar 2024. gada pirmo ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena gada otrajā ceturksnī bija augstāka par 8 %. Jauno projektu segmentā tendences joprojām ir pretējas padomju laika sērijveida dzīvokļu segmentam, kur 2024. gada pirmajā pusē tika novērota dzīvokļu cenu stagnācija. Kopš 2021. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos Rīgas mikrorajonos palielinājās par 37 %.



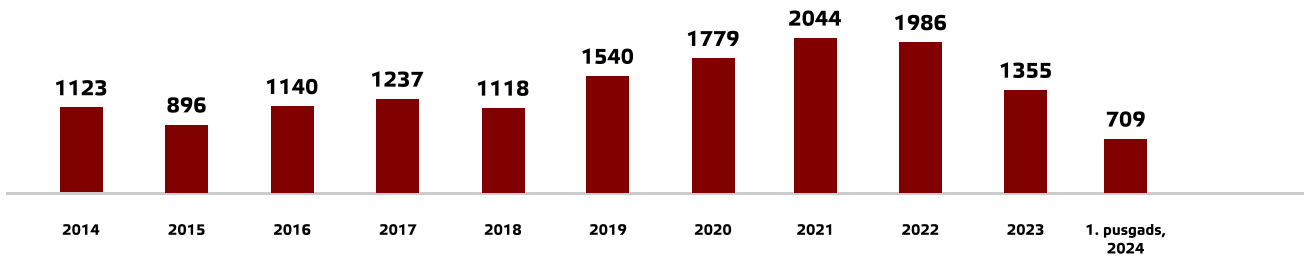
Jauno projektu dzīvokļu Rīgas mikrorajonos cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos 2024. gada pirmajā pusē jauno projektu segmentā tika novērots aktivitātes samazinājums. Šogad notika par 2 % vairāk darījumu nekā 2023. gada otrajā pusgadā, un par 8 % vairāk darījumu nekā pirmajā pusgadā.

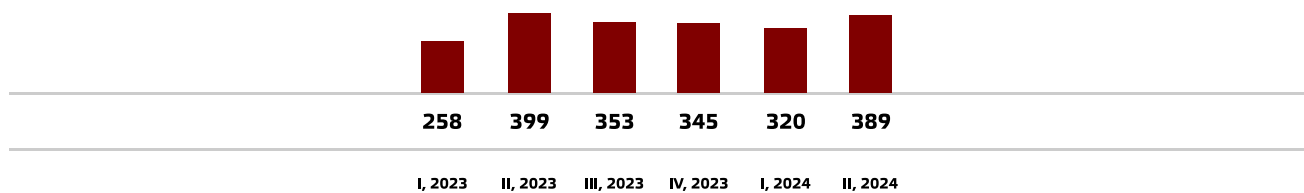
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielākais dzīvokļu darījumu skaits 2024. gadā konstatēts otrajā ceturksnī, un tas bija līdzīgs iepriekšējā gada otrajā ceturksnī konstatētajam darījumu skaitam. Retāk darījumi reģistrēti šī gada pirmajā ceturksnī, tomēr to skaits bija augstāks nekā 2023. gada pirmajā ceturksnī.

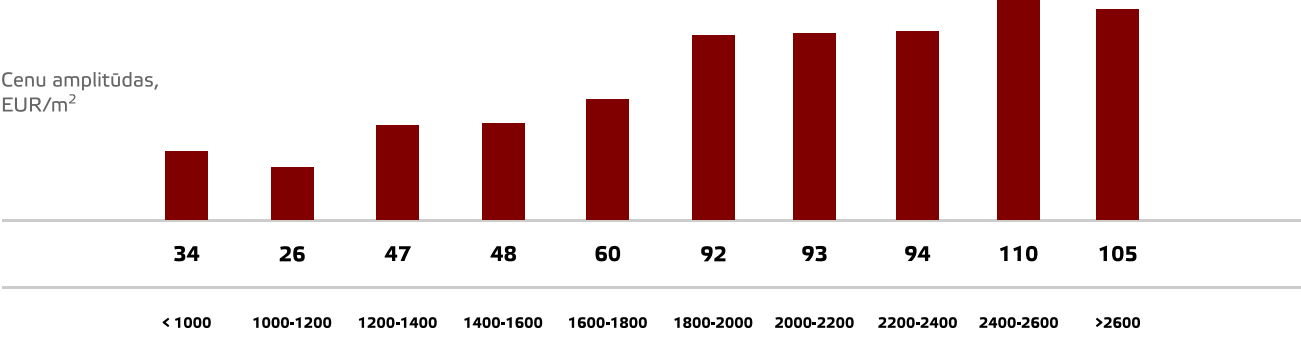
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgā cena bija virs 1800 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 70 % no dzīvokļu darījumiem reģistrēti, sākot no 1800 EUR/m². Salīdzinājumam: 2023. gadā izteikti vairāk dzīvokļu darījumu tika reģistrēti cenu diapazonā no 2200 līdz 2400 EUR/m², bet 2022. gadā – no 1600 līdz 2000 EUR/m².

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2024. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 2400 līdz 2600 EUR/m². Šādu darījumu īpatsvars veidoja 16 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunuzceltā daudzdzīvokļu projektā “Mārpagalmi”, Rīgā, Zemaišu ielā 11. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar divistabu un trīsstabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 58 m²).

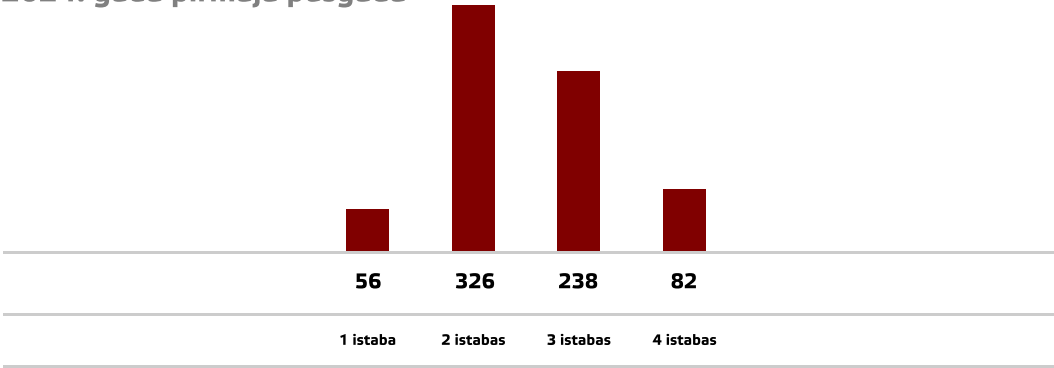
2024. gadā Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos aizvien vairāk cenas pārsniedza 2600 EUR/m². Šajā cenu kategorijā tika novērots būtisks darījumu skaita pieaugums – darījumu skaits 2024. gada pirmajā pusgadā gandrīz sasniedz 2023. gada kopējo rādītāju. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā “Moho park”, kas atrodas Rīgā, Mirdzas Ķempes ielā 2, – tur cenas pārsniedza 2600 EUR/m², un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Pavisam 2024. gada pirmajā pusē reģistrēti 105 darījumi virs 2600 EUR/m². Dārgākais darījums Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2024. gadā notika jaunā ēkā Dāliju ielā 23B, kur kvadrātmetra cena pārsniedza 3500 eiro.

Salīdzinot daudz jauno projektu dzīvokļu pārdoti cenu amplitūdā no 1800 līdz 2400 EUR/m². Šajā cenu diapazonā populārākais bija projekts “Pīlādžu mājas”, Rīgā, Tumes ielā 25, kur darījumu vidējā cena bija 2137 EUR/m². Tur pārsvarā darījumi notika ar divu un trīs istabu dzīvokļiem.

Darījumi cenu robežās līdz 1000 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 1000 EUR/m² piedāvājumā vairs nav jau vairākus gadus. Šādu darījumu īpatsvars 2024. gadā salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem būtiski samazinājās. 2024. gada pirmajā pusgadā šādu darījumu bija tikai 5 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā gadā šādu darījumu īpatsvars bija 14 %.

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2024. gadā gandrīz puse no darījumiem notika ar divistabu dzīvokļiem (46 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars – līdzīgs kā iepriekšējos gados. Salīdzinot mazāk darījumu notika ar trīsstabu (34 %) un četru istabu dzīvokļiem (12 %). Savukārt vismazāk darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem (8 %).

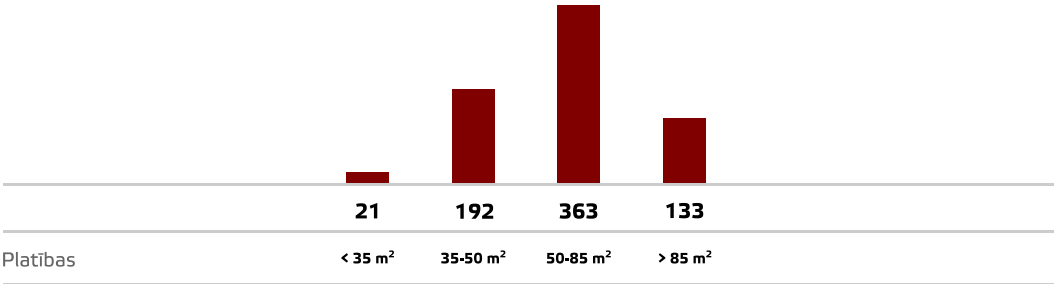
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī
2024. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 2024. gada pirmajā pusē visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (363 darījumi jeb 51 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 līdz 50 m², un vēl mazāks ar lielas platības dzīvokļiem virs 85 m². Savukārt vismazāk tika pārdoti mazas platības dzīvokļi līdz 35 m² (21 darījums).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības
2024. gada pirmajā pusgadā

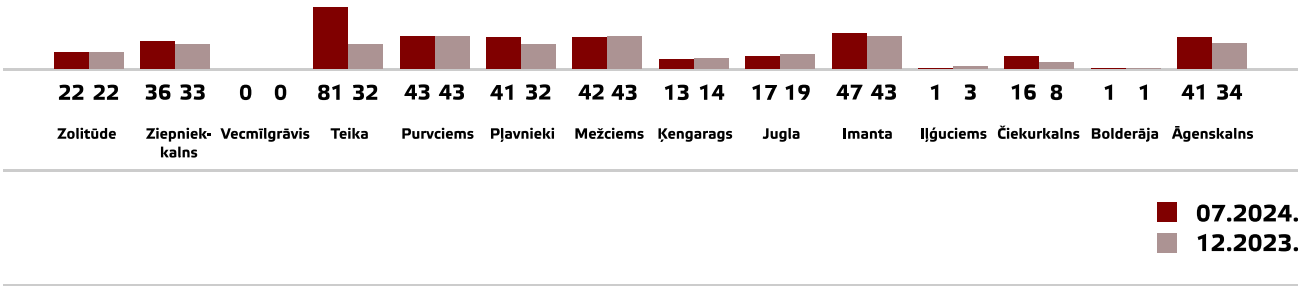


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2024. gada vidū bija Teikā (2023. gada beigās – Purvciemā, Mežciemā un Imantā), kur piedāvājums šogad būtiski palielinājās. Savukārt Vecmīlgrāvī jauno projektu piedāvājumi 2024. gada vidū netika konstatēti. Salīdzinot ar 2023. gada beigām, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos būtiski palielinājies – par 23 %.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2024. gada jūlijā



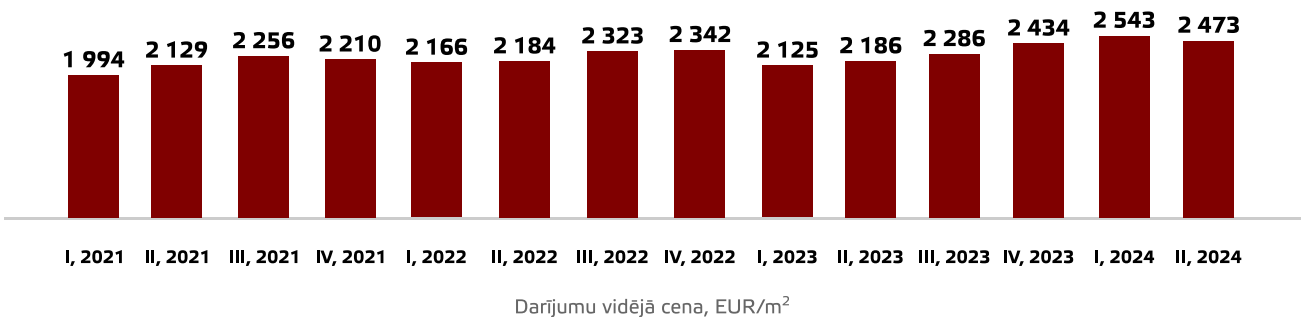
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās tuvas rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2024. gada vidū bija 2473 EUR/m². Vidējā cena bija par 13 % augstāka nekā 2023. gada vidū. Savukārt, salīdzinot ar 2024. gada pirmo ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā otrajā ceturksnī bija zemāka par 3 %.



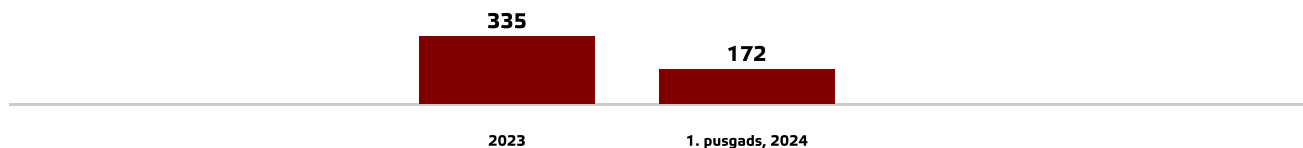
Jauno projektu dzīvokļu Rīgas centrā cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrālās tuvas rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2024. gadā jauno projektu segmentā novērots neliels darījumu skaita pieaugums. Šogad notika par 2 % vairāk darījumu nekā 2023. gada otrajā pusgadā, un par 4 % vairāk darījumi nekā pirmajā pusgadā.

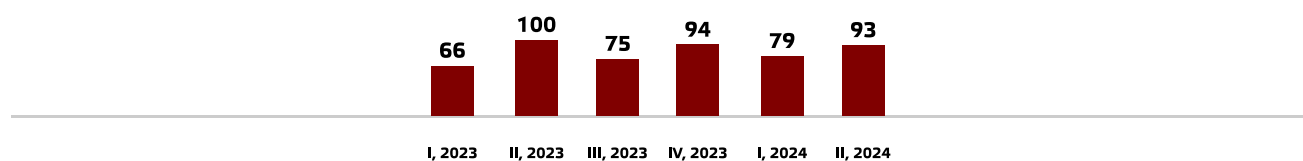
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaita ziņā 2024. gadā bagātākais bija otrais ceturksnis, kad Rīgas centra jaunajos projektos notika 93 darījumi. Mazāk darījumu notika pirmajā ceturksnī, tomēr šis rādītājs pārsniedza 2023. gada pirmā ceturksņa rādītājus.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā atsevišķi dzīvokļu darījumi joprojām tika reģistrēti par darījumu summu zem 1000 EUR/m² (3 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrālās raksturīgā cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījuma kopējā summa. Tomēr šo darījumu īpatsvars būtiski saruka, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem (2022. gadā bija 8 %, bet 2023. gadā – 12 %).

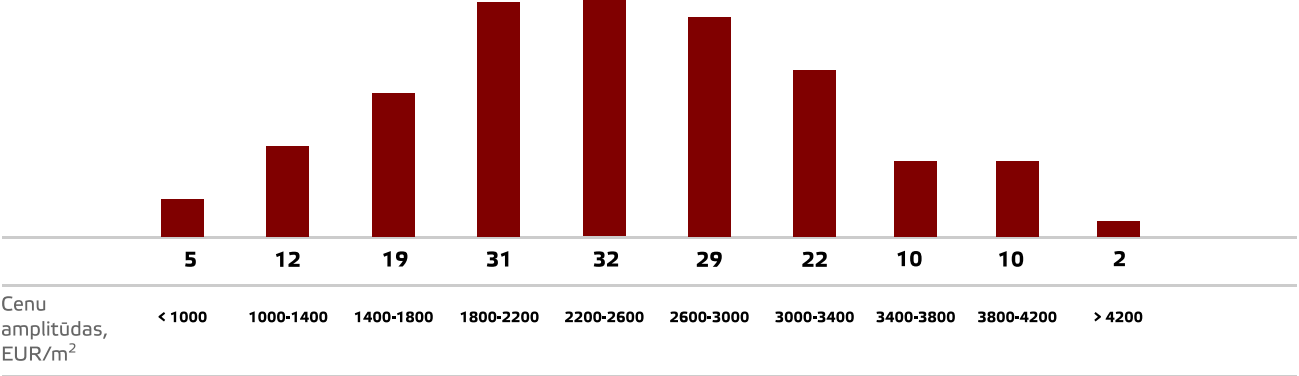
Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2023. gadā bija no 1800 līdz 3000 EUR/m². Rīgas centrālās raksturīgākajā cenu diapazonā notika vairāk nekā puse jeb 53 % darījumu. 2023. gadā visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 2200 līdz 2600 EUR/m² (2023. gadā visvairāk darījumu notika cenu kategorijā no 1400 līdz 1800 EUR/m²). Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu tika reģistrēti jaunajā projektā “City Home”, Miera ielā 103, kā arī citās XXI gadsimta pirmajās desmitgadēs celtās ēkās. Salīdzinoši daudz darījumu šajā cenu kategorijā reģistrēti Skanstes apkaimes jaunajās ēkās.

Samērā daudz darījumu notika diapazonā no 1800 līdz 2200 EUR/m², kas bija otra populārākā cenu kategorija 2024. gadā. Šajā cenu diapazonā ietilpa 18 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija XXI gadsimta pirmajā desmitgadē celtā ēkā Miera ielā 61 k-1. Darījumu vidējā cena šajā projektā – 1962 EUR/m².

Cenu diapazonā no 2600 līdz 3000 EUR/m² arī notika salīdzinoši daudz darījumu. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumi notika ar dzīvokļiem jaunuzceltās mājās Skanstes apkaimē, gan mazāk zināmās jaunās ēkās Rīgas centrā un tā perifērijā. Visvairāk dzīvokļu darījumu notika jaunā ēkā Vesetas ielā 24. Kopumā šajā cenu amplitūdā ietilpa 17 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Dārgu un ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits Rīgas centra jaunajos projektos 2024. gadā samazinājās. Par cenu virs 4000 EUR/m² 2024. gada pirmajā pusē reģistrēti tikai seši darījumi. Salīdzinājumam: 2023. gadā reģistrēti 23 šādi darījumi, bet 2022. gadā – 12 darījumi. Centra jaunajos projektos dārgākais darījums reģistrēts 13. janvāra ielā 21, Vecrīgā, par gandrīz 4800 EUR/m².

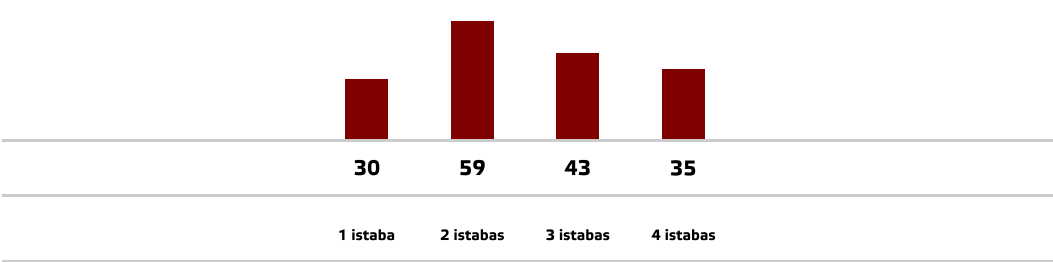
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem 2024. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā, tāpat kā iepriekšējā gadā, dominēja divistabu dzīvokļi (34 %). Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsstabu dzīvokļiem (25 %) un četru istabu dzīvokļiem (20 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti vienistabas dzīvokļi – 17 % no pārdoto centra dzīvokļu kopskaita. Divistabu dzīvokļi jauno projektu ēkās Rīgas centrā ir populārākie jau sesto gadu pēc kārtas.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita dalījumā pēc istabu skaita dzīvokļi 2024. gada pirmajā pusgadā

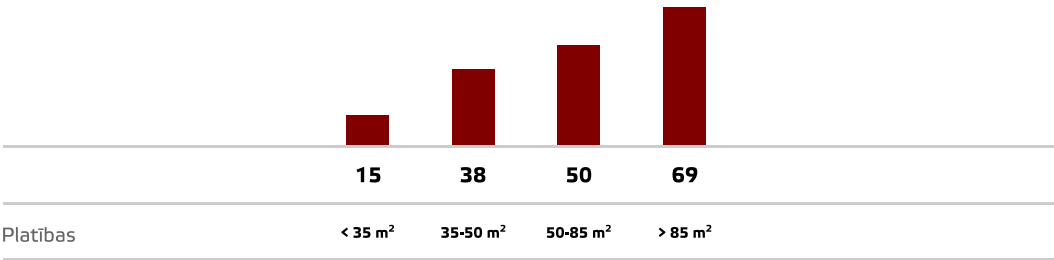


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Iepriekšējos četros gados centrā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi 50-85 m² platībā. Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, 2024. gada pirmajā pusē visvairāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem. Pusgada laikā reģistrēti 69 dzīvokļu darījumi platībā virs 85 m² jeb 40 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Salīdzinoši daudz darījumu centrā notika ar dzīvokļiem, kuru platība bija no 50 līdz 85 m² (50 darījumi jeb 29 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 9 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², 2024. gadā bija salīdzinoši liels. Pirmā pusgada laikā reģistrēti septiņi šādi darījumi. 2022. un 2023. gadā, katru gadu reģistrēti deviņi šādi darījumi.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības
2024. gada pirmajā pusgadā

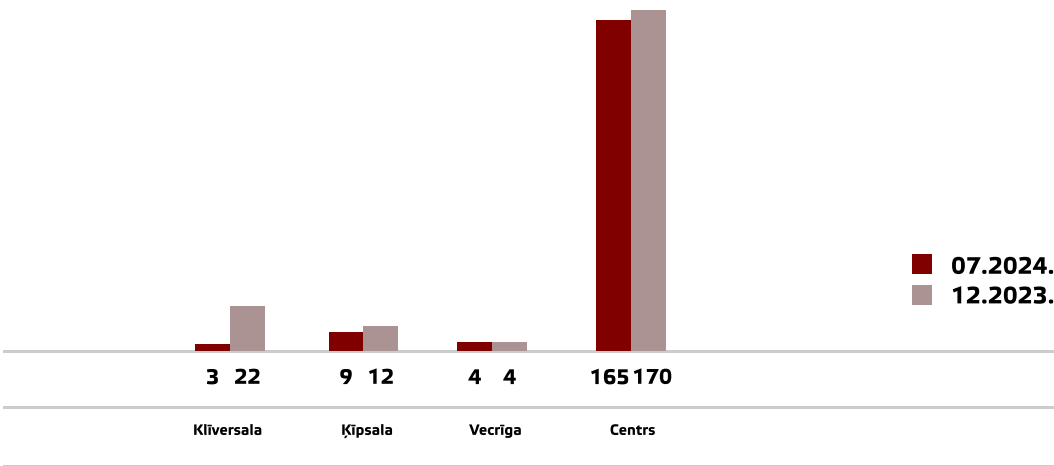


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2024. gada vidū Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 180 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2023. gada beigām, piedāvājuma apjoms bija mazāks par 13 %. Jūlijā Rīgas centrālajā daļā vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Klīversalā. Ja salīdzina ar iepriekšējā gada nogali, arī 2024. gada vidū Klīversalā bija ievērojami zemāks dzīvokļu piedāvājums.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā 2024. gada jūlijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 40 kvalificēti speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Māris Laukalējs
Valdes loceklis
Vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, Latvija, LV-1011
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv